

All'UFFICIO TECNICO del Comune di ROSSANO VENETO
Sportello Unico per l'Edilizia

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO : Piano di Recupero Area B1/5

L'area in oggetto che risulta già edificata da fabbricati esistenti con destinazione produttivo è catastalmente individuata al foglio 4 mappale n° 198 e mappale n° 522 del Comune di Rossano Veneto (VI) , di proprietà della ditta COS SRL con sede in Rossano Veneto Via Roma n° 41 P. IVA 03709510246 , ed utilizza due accessi carrai da Via Ramon e da Via Martiri del Grappa.

L'ambito ricade, nel Piano degli Interventi Vigente, per la maggior parte in ZTO B1/5 soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo e con attività esistente da trasferire e in minima parte in zona C1.1/27.

1 - ASPETTI PROGETTUALI

Il Piano di recupero, interessa un'area complessiva di superficie catastale di 4402 mq e superficie reale di 4498 mq.

Della superficie reale in proprietà all'interno della ZTO B 1/5 ricadono 4328 mq mentre la restante superficie di 170 mq ricade all'interno della ZTO C1.1/27 .

Viene presa in considerazione per la parte progettuale l'ambito ricadente edificato in ZTO B1/5, mentre l'area in ZTO C1.1/27 viene rimane di collegamento tra le vie pubbliche e la viabilità interna e risulta libera e priva di fabbricati.

FABBRICATI ESISTENTI ASSENTI CON I SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI :

	DATA	TIPO	PROTOCOLLO	NUMERO	NOTE
1	29/03/1971	LICENZA EDILIZIA		27	AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE FALEGNAMERIA
2	02/12/1975	LICENZA EDILIZIA		123	AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE
3	17/01/1980	PERMESSO DI AGIBILITA'		27	RIF. LICENZA EDILIZIA N° 27 DEL 29/03/1971
4	28/10/1983	CONCESSIONE EDILIZIA		156	AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO (1/82)
5	14/02/1984	PERMESSO DI AGIBILITA'		156	LABORATORIO INDUSTRIALE PER PRESSAGGIO LEGNO FABBRICA COFANI FUNEBRI) E TETTOIA
6	15/10/1987	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	5019/87	127	COSTRUZIONE DI UN VANO DA ADIBIRE A MONTACARICHI IN UN FABBRICATO PRODUTTIVO
7	27/05/1994	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA URBANISTICA	2782	363	AMPLIAMENTO IN DIFFORMITA' NEL LATO SUD-EST PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI AD USO UFFICIO, GARAGE, DEPOSITO ATTEREZZI AL P.T., DI SPEDIZIONE AL P.1; COSTRUZIONE LATO OVEST PIANO INTERRATO DI ESSICCATOIO, AL P.T. DI DEPOSITO, STAGIONATURA LEGNAME, SALA IMPIANTI, CENTRALE ELETTRICA E GARAGE; AMPLIAMENTO AL LATO EST DI LABORATORIO P.T. E W.C., AL P.1 VERNICIATURA E W.C.; ULTERIORE AMLIAMENTO LATO EST COME DEPOSITO VERNICI
8	19/04/1995	CONCESSIONE EDILIZIA	11521	1318	AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE, RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO D' USO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE AD ARTIGIANALE NB: PRATICA EDILIZIA SOSPESA IN DATA 14/02/1996 E MAI PROSEGUITA, RISULTA OGGI DECADUTA E I LAVORI NON SONO MAI STATI REALIZZATI

Area oggetto d'intervento:

<u>superficie nominale catastale:</u>	FG. 4 MN. 198	mq	3160
	FG. 4 MN. 522	mq	1242
		mq	4402
<u>superficie rilevata:</u>	FG. 4 MN. 198	mq	3242
	FG. 4 MN. 522	mq	1256
		mq	4498
<u>superficie rilevata in ZTO B1/5:</u>	FG. 4 MN. 198	mq	3072
	FG. 4 MN. 522	mq	1256
		mq	4328
<u>superficie rilevata in ZTO C1.1/27</u>	FG.4MN. 198	mq	170

Il piano prevede una nuova definizione urbanistica per l'intera proprietà della ditta proponente COS SRL e la conseguente eliminazione del bollino di attività da trasferire in quanto attualmente non è presente nessuna attività lavorativa causa inutilizzo degli immobili per fallimento della precedente proprietà e cessazione della stessa che aveva determinato l'imposizione di piano.

Il Piano di recupero prevede il recupero del volume dei fabbricati esistenti in due fasi temporali, per meglio gestire la trasformazione e l'impegno economico:

- La prima fase prevede un intervento di manutenzione straordinaria al corpo principale con creazione, in conformità alle norme e disposizioni del P.I., di una nuova attività artigianale (compatibile con la residenza) da insediarsi al piano terra mentre al piano primo viene previsto l'inserimento di un alloggio custode con convitto collegato all'attività artigianale del piano terra ;
- La fase successiva da eseguire entro 12 anni prevede:
 1. Demolizione dei fabbricati pertinenziali esistenti;

2. Demolizione di parte del fabbricato principale come individuato nella TAV. 4,
3. Ristrutturazione totale con parziale cambio d'uso da artigianale a residenziale (con demolizione e ricostruzione), e realizzo di nuove unità abitative;
4. Nuova edificazione residenziale all'interno dell'ambito planimetrico individuato nella TAV.6 ,
5. Creazione nuova viabilità interna di collegamento tra Via Ramon e Via Martiri del Grappa, con individuazione aree a standards;

La nuova viabilità sarà progettata con il solo ingresso da Via Ramon mentre da Via Martiri del Grappa viene previsto il doppio senso di marcia per l'ingresso e l'uscita. Tale scelta viene effettuata per migliorare la gestione dei flussi, adeguare le dimensioni viarie al nuovo codice della strada tenendo in considerazione le disponibilità di spazio presenti.

Per quanto attiene ai sottoservizi, gli stessi sono presenti sia in Via Ramon che in Via Martiri del Grappa pertanto per le utenze attuali e future saranno previsti solo degli allacci.

I fabbricati esistenti sono privi di pregio in quanto i particolari costruttivi o le tipologie non godono di interesse storico, artistico e culturale e sono stati eretti in più fasi costruttive con caratteristiche e stilemi diversi come evidenziato nei titoli abilitativi.

Il fabbricato principale risulta caratterizzato da una struttura in c.a. a telaio e copertura parte a volta con solaio in latero-cemento intonacato e parte con struttura in c.a.p. con travi a Y con soprastanti cupolini in fibrocemento e controsoffitto coibentato, murature di tamponamento parte in blocchi di cemento e parte in laterizio intonacati ambi i lati. Complessivamente lo stato di manutenzione e di conservazione risulta normale considerando la sua vetustà, tuttavia necessita un intervento di manutenzione straordinaria anche per adeguamento al nuovo utilizzo e alle nuove normative ora in

essere. Anche i fabbricati pertinenziali non hanno pregio e sono caratterizzati da una struttura portante in muratura di blocchi di cemento parzialmente intonacati e copertura in lamiera zincata su struttura in parte in acciaio e in parte in travi di legno.

In considerazione delle proprie caratteristiche costruttive e di finitura si ritiene che nell'arco di circa 15/20 anni gli stessi fabbricati necessitino di interventi radicali di ristrutturazione edilizia che potrebbe portare ad una totale demolizione e ricostruzione .